

7
July, 2020

不動産マーケットレポート

- 一棟賃貸マンションの売買取引が件数、金額ともに大幅増加 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 大阪市で一棟賃貸マンションの売買取引が件数、金額ともに増加 8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

一棟賃貸マンションの売買取引が件数、金額

2019年度(2019年4月～2020年3月)に公表された一棟賃貸マンションの売買取引件数^{*1}は216件で、前年度比60%増加、複数棟を一括して売買(以下、「複数棟一括売買」という。)する事例が寄与して取引金額^{*1}は8,431億円となり、前年度比239%増加しました。

複数棟一括売買を除く売買取引も件数は168件、金額は2,619億円となり、前年度に比べいずれも42%増加しました。

●取引総額が大きい売買事例が、複数棟一括売買の大幅増加に寄与

2019年度の一棟賃貸マンションの売買取引件数は216件、取引額は8,431億円となり、前年度に比べ取引件数は60%、取引額は239%増加しました[図表1]。取引額のうち複数棟一括売買は5,812億円で、全体の69%を占めました。複数棟一括売買の大幅増加には、下記のような取引総額が大きい売買事例が寄与しました。

<取引総額が大きい複数棟一括売買の事例>

- ・2020年1月:米Blackstone Groupが、日本国内の賃貸マンション220棟を中国の安邦保険集団から約3,000億円で取得。
- ・2019年10月:独Allianz Real Estateが、日本の賃貸マンション82棟を米Blackstone Groupから約1,290億円で取得すると公表。

一方、取引件数のうち複数棟一括売買を除く取引件数は168件、取引額は2,619億円で、全体に占める割合は件数が78%、金額は31%でした[図表1]。

以下、複数棟一括売買を除く一棟賃貸マンションの売買取引の動向を分析、整理しました。

●複数棟一括売買を除く取引では10億円未満の件数が55%を占める

買主セクター別では、毎年度J-REITが件数、金額ともに最も多く、2019年度も件数の56%、金額の49%を占めました。金額割合は2012年度の85%をピークに低下傾向で推移しており、2019年度は私募REITや外資系法人の取得額が増加したことなどから、49%にとどまりました。

売主セクター別では、2019年度はJ-REITの取得先の多くがスポンサー企業でブリッジファンド^{*2}等の事例が少なかったことから、SPC・私募REIT等の売却額が大幅に減少しました。また、J-REITは資産入替を目的に小型物件や築年数を経過した物件を売却したことなどから、売却額が939億円で2005年度以降の最大額となりました[図表2]。

価格規模別では、2019年度の10億円未満の件数が2008年度以降(世界金融危機以降)では2013年度(95件)に次いで多い93件となり、全体の55%を占めました。10億円以上50億円未満は68件で、10億円未満と合わせた50億円未満の件数割合は96%となりました。金額ベースでは、10億円以上50億円未満の取引額が毎年度最も多く、2019年度は1,288億円(全体の49%)でした。10億円未満の取引額も件数が増加したことから513億円となり、全体の20%を占めました[図表3]。

立地別^{*3}件数は、2015年度以降主要12都市が最も多く、2019年度は67件でした。その他の都市も2008年度以降(世界金融危機以降)では最も多い51件となり、主要12都市と合わせ全体の7割を占め、2005年度以降最も大きな占有率となりました[図表4]。都心の物件を中心に利回りが低下(=価格の上昇)し、物件の取得が難しくなったことなどから、主要12都市やその他都市に所在する物件が増加したと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

^{*1}: 本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則(適時開示規則)」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。

情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。また、本集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。

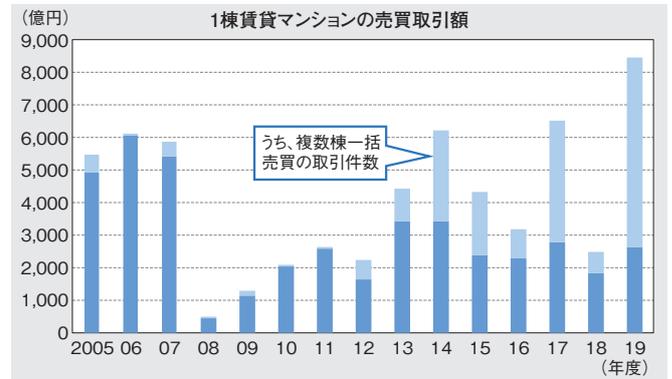
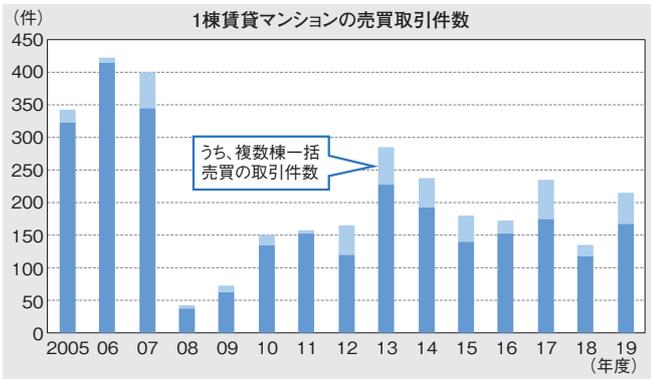
^{*2}: 将来的にJ-REITが取得することを前提にした不動産等を保有するファンド

^{*3}: 立地区分は以下の通り。

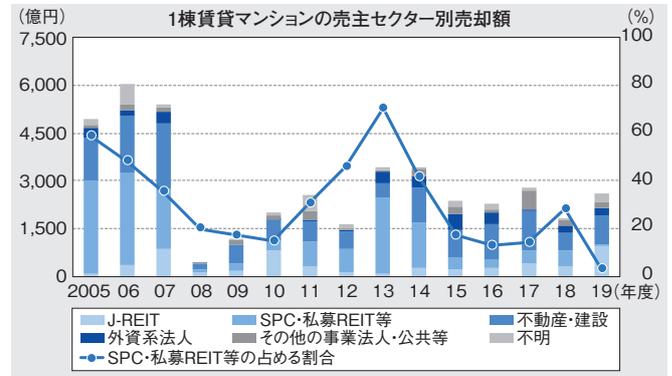
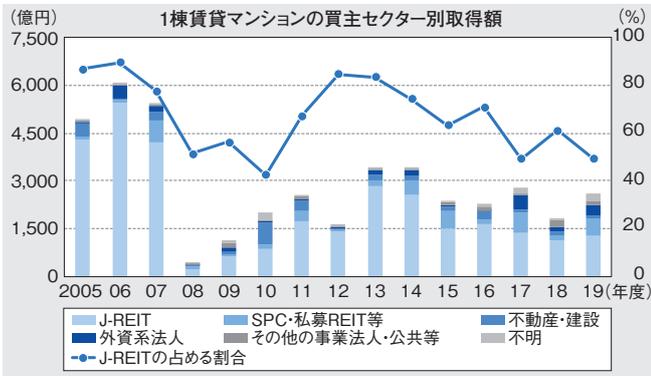
- ・都心5区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- ・周辺18区: 東京23区から都心5区を除く18区
- ・主要12都市: 大阪市、名古屋、札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、川崎市、京都市、神戸市、広島市、福岡市の12都市
- ・その他都市: 東京23区と主要12都市を除く国内の都市、地域

ともに大幅増加

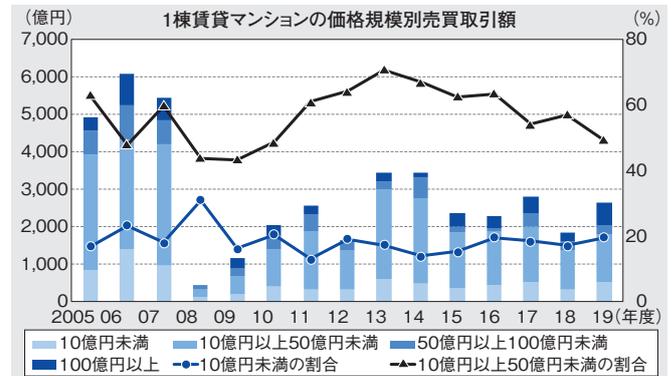
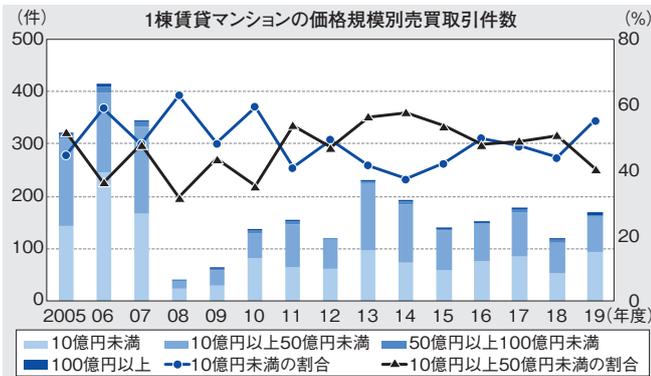
【図表1】1棟賃貸マンションの売買取引件数、取引額



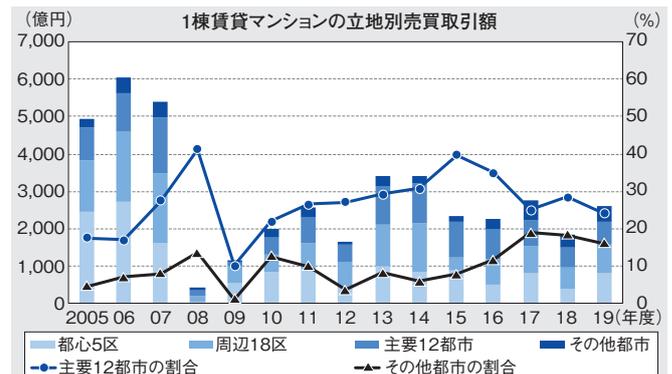
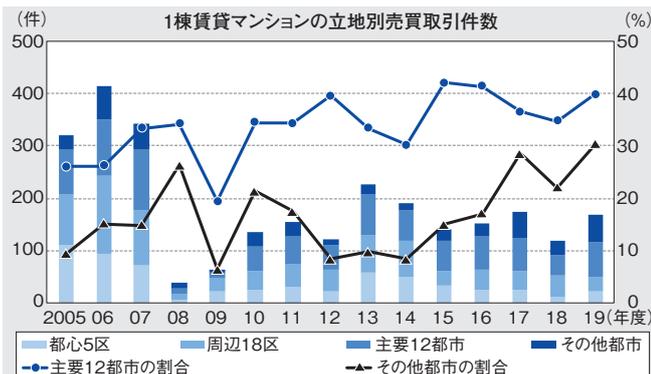
【図表2】1棟賃貸マンションの買主セクター別取得額、売主セクター別売却額(複数棟一括売買は除く)



【図表3】1棟賃貸マンションの価格規模別売買取引件数、取引額(複数棟一括売買は除く)



【図表4】1棟賃貸マンションの立地別売買取引件数、取引額(複数棟一括売買は除く)

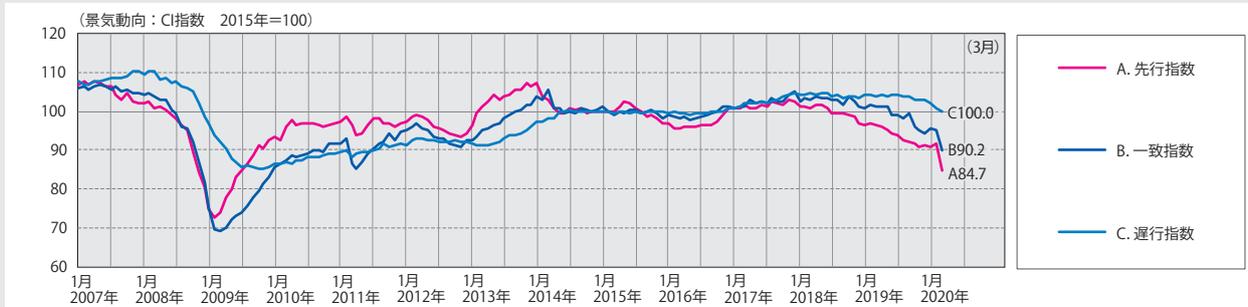


注) 立地不明は除く

図表1～図表4のデータ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



注：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018（平成30）年12月分速報（2019/2/7公表）から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

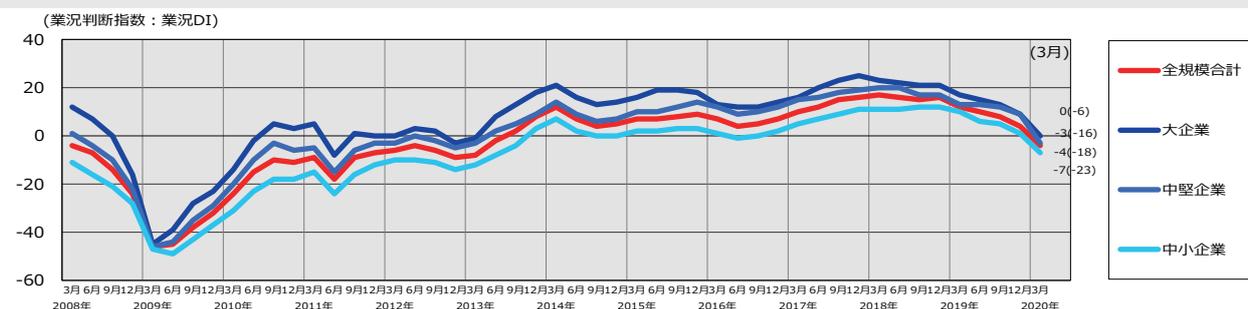
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値(本稿は2020年6月を対象とする予測値)。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】	図1 景気動向指数のCI指数 (CI:コンポジット・インデックス)	図2 景気ウォッチャーの景気判断指数	図3 企業の業況判断指数
	<p>CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。 景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。 景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。 景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。</p>	<p>景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。 (DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)</p>	<p>業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。</p>

■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

- | | |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率

有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン

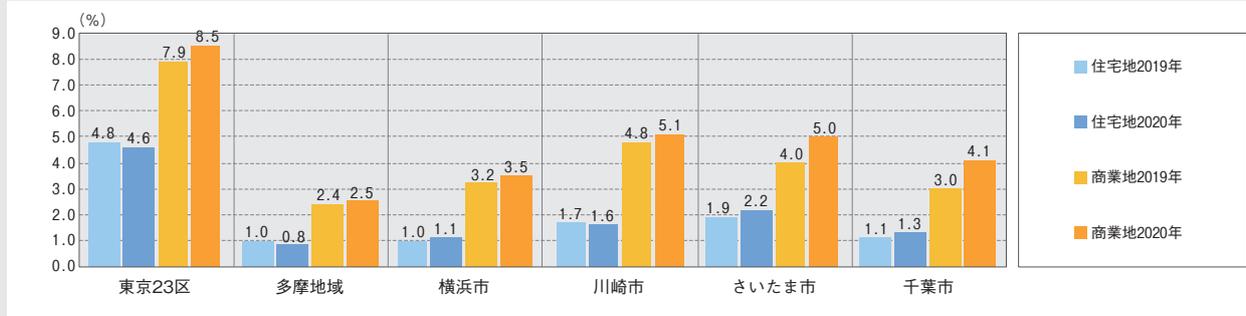
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも2020年6月1日時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

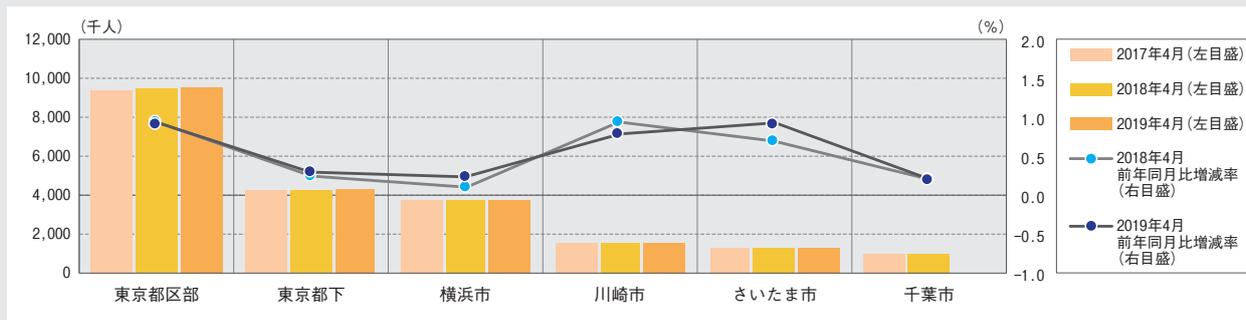
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

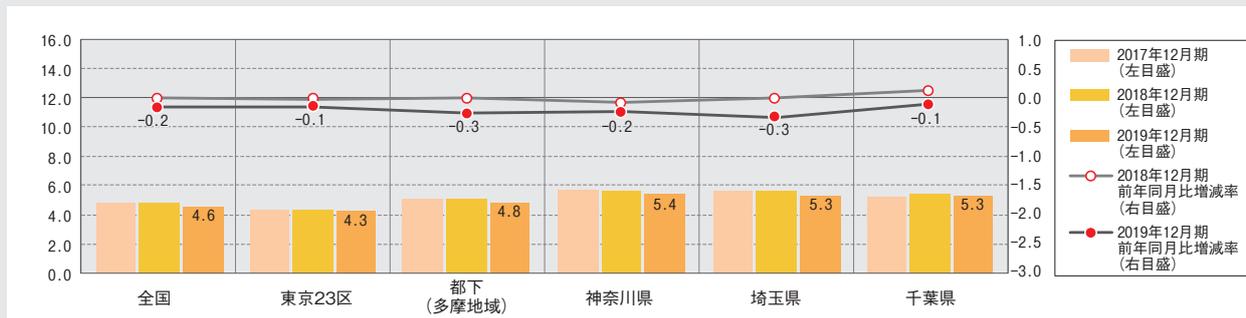
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2019年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価 (公示地価・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

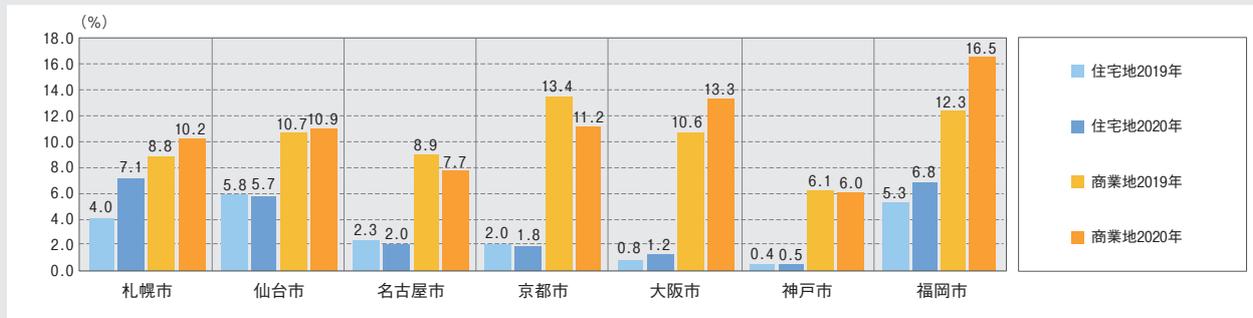
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

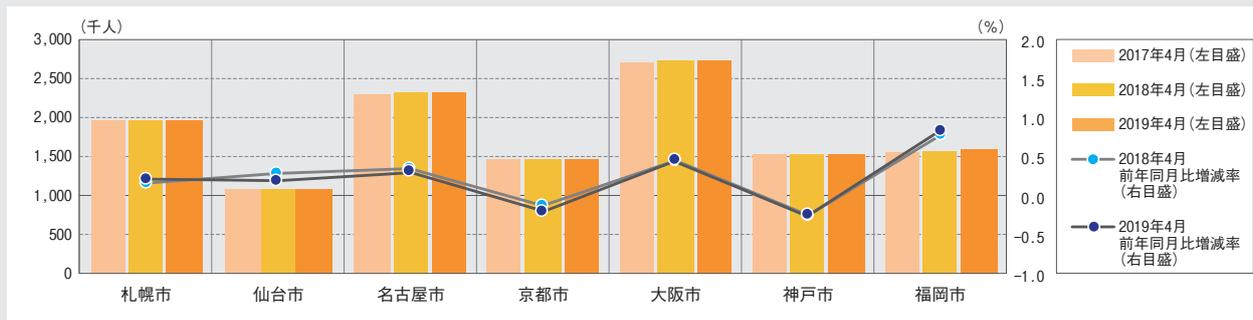
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

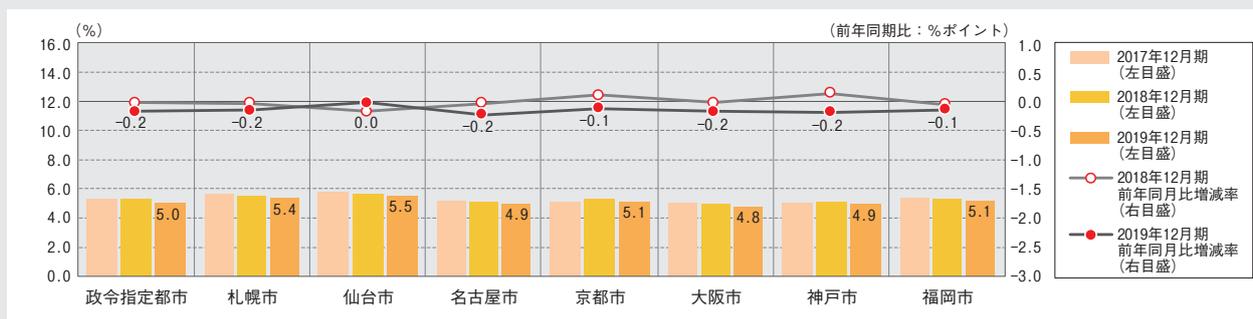
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2019年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示地価・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも2020年6月1日時点で入手できたデータに基づき作成

大阪市で一棟賃貸マンションの売買取引が件数、金額ともに増加

複数棟一括売買取引を除いた一棟賃貸マンションの売買事例の立地で最も件数が多かった主要12都市について、都市別に件数、金額を集計しました。

大阪市が件数、金額ともに最も多く、5年毎の推移でも増加傾向で推移しています。最近5年間(2015～2019年)は、取引件数83件、取引額1,178億円で12主要都市全体の件数で28%、金額では33%を占めています。一方、福岡市ではJ-REITの取得額が2010～2014年の5年間は439億円(26件)でしたが、最近5年間は113億円(11件)に減少したことなどから、全体の取引額も642億円(41件)から177億円(18件)と大幅に減少しました[図表1、図表2]。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

[図表1] 都市別売買取引件数(2005年～2019年の累計件数多い順)

(件、%は12主要都市全体に占める割合)

	2005～2009年度		2010～2014年度		2015～2019年度		2005～2019年度計	
大阪市	66	20%	55	20%	83	28%	204	22%
名古屋市	60	18%	50	18%	51	17%	161	18%
札幌市	47	14%	36	13%	40	14%	123	14%
福岡市	42	13%	41	15%	18	6%	101	11%
仙台市	30	9%	29	10%	27	9%	86	9%
横浜市	33	10%	21	7%	25	9%	79	9%
川崎市	17	5%	13	5%	14	5%	44	5%
神戸市	11	3%	13	5%	17	6%	41	5%
京都市	12	4%	14	5%	7	2%	33	4%
さいたま市	9	3%	2	1%	5	2%	16	2%
千葉市	6	2%	3	1%	3	1%	12	1%
広島市	0	0%	5	2%	4	1%	9	1%
計	333	100%	282	100%	294	100%	909	100%

[図表2] 都市別売買取引額(2005年～2019年の累計金額多い順)

(億円、%は12主要都市全体に占める割合)

	2005～2009年度		2010～2014年度		2015～2019年度		2005～2019年度計	
大阪市	887	24%	803	22%	1,178	33%	2,868	26%
名古屋市	574	16%	654	18%	516	14%	1,744	16%
横浜市	614	17%	406	11%	510	14%	1,531	14%
福岡市	369	10%	642	18%	177	5%	1,188	11%
札幌市	374	10%	366	10%	322	9%	1,061	10%
仙台市	265	7%	301	8%	258	7%	824	8%
神戸市	160	4%	113	3%	311	9%	583	5%
川崎市	210	6%	174	5%	137	4%	521	5%
京都市	134	4%	102	3%	63	2%	299	3%
千葉市	39	1%	41	1%	39	1%	119	1%
さいたま市	61	2%	8	0%	44	1%	114	1%
広島市	0	0%	20	1%	36	1%	56	1%
計	3,687	100%	3,630	100%	3,591	100%	10,908	100%

図表1、図表2のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2020.7

発行 株式会社みずほ信託銀行 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。